Research & Development Highlights

*Socio-economic Series* *Issue 17*

# The Long-Term Housing Outlook: Preliminary Projections, 1991-2016

## *Introduction*

Day-to-day variation in the demand for housing tends to obscure the long-run outlook. Such fluctuations reflect changes in interest rates, housing prices, consumer confidence, and other factors related to business cycles and the general health of the economy. In the long-run, however, housing demand can be traced ultimately to changes in the size, age structure, and behaviour of the population. Household growth — the major source of housing demand — occurs as the population grows and ages and as social and economic forces alter preferences for different living arrangements.

This Research and Development Highlight presents some preliminary projections of potential housing demand (household growth) for Canada in the 1991-2016 period. Results were derived from population projections recently produced by Statistics Canada. These preliminary projections illustrate how household growth would vary under different assumptions about how Canadians will house themselves over the next 25 years.

PLEASE NOTE: Projections described in this highlight are preliminary. They do not reflect recent changes to government immigration targets. Final projections for Canada and the provinces will be developed and published in 1995.

## *Definition of Potential Demand*

Potential housing demand refers to the projected annual growth (the absolute change) in the number of households. While household growth is typically the major determinant of the requirement for new dwelling units, other factors — such as the need to replace units lost from the housing stock, additional units created within the existing stock through conversions, and allowance for a normal number of vacant units — also influence the number of new units required. As well, projections do not consider the cyclical short-run impacts of economic factors such as those described above. As such, potential demand projections should not be construed as a forecast of housing starts but as long-term projections reflecting a particular set of largely demographic assumptions.

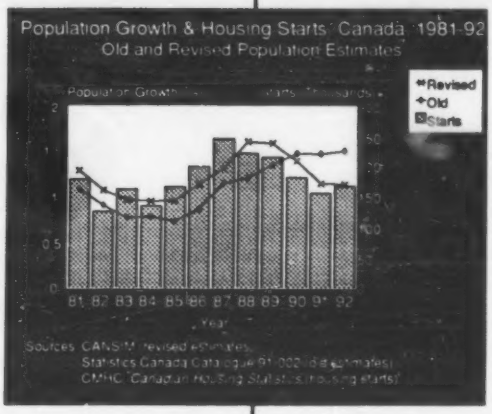
Cette publication est aussi disponible en français sous le titre *La perspective à long terme du logement : projections préliminaires, 1991-2016.*

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

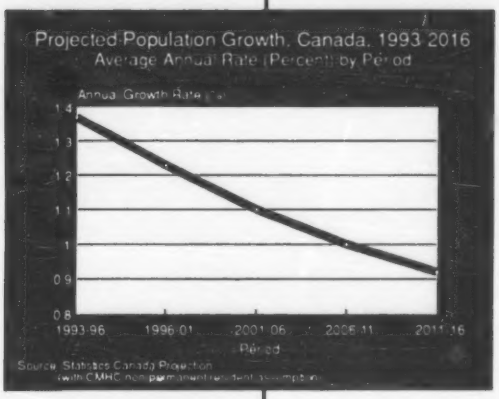
NHA 6408

## *Background*

CMHC published potential housing demand projections in 1991.[1] Three developments since then point to the need to update these projections. First, Canada entered and is now recovering from a prolonged recession. Second, 1991 census data describing recent housing choices of Canadians became available. Third, Statistics Canada revised its method of producing population estimates, replacing its old historical series with a substantially different set of numbers. Clearly, revisions to historical data can affect the outlook for population growth, since population projections use the most recent estimates as the starting point for applying fertility, mortality, and migration assumptions — assumptions that are themselves derived in large measure from historical population trends.




Unlike the old population series, the revised series incorporates adjustments to account for people missed by the census and includes estimates of the size of the population of non-permanent residents and of the number of Canadian citizens returning from residences abroad.[2] The effect of these additions is both to increase the estimated size of the population and to alter its rate of growth.[3] Of particular interest, the revised growth figures for the 1980s and the early 1990s match the pattern of actual housing market activity more closely than the old series, with the period of peak growth roughly coinciding with the boom in housing starts in the late 1980s.




### *Population Outlook*

By applying fertility, mortality, and migration assumptions to the revised population estimates, Statistics Canada recently produced a new set of population projections. CMHC selected one of these scenarios as a base for generating potential housing demand projections. The principal assumptions distinguishing this base population scenario were the following:

- continuation of current fertility levels (1.7 births per woman);
- medium growth in life expectancy;
- annual immigration of 250,000.[4]

Under these assumptions, the July 1st population of Canada is projected to increase from 28.8 million in 1993 to 37.0 million in 2016. Of particular note, the projected annual rate of population growth declines throughout the projection period from an average of just under 1.4 percent in the 1993-96 period to 0.9 percent in 2011-16.

**The projected annual rate of population growth declines throughout the projection period.**

1 These projections were described in a report titled *Potential Housing Demand Projections: Canada and the Provinces, 1986-2011* and in Issue 6 of Research and Development Highlights.

2 Non-permanent residents are composed of five groups: persons claiming refugee status; persons holding a student authorization (foreign students, visa holders); persons holding an employment authorization (foreign workers, work permit holders); persons holding a Minister's permit; non-Canadian born dependents of the above.

3 The 1991 census recorded a Canadian population of 27.3 million on June 4, 1991. According to revised estimates, the population on July 1, 1991 was 28.1 million.

4 To reflect recent trends, CMHC postponed the 1993-95 decline in the non-permanent population assumed by Statistics Canada to 1995-97.

### *Potential Housing Demand Assumptions*

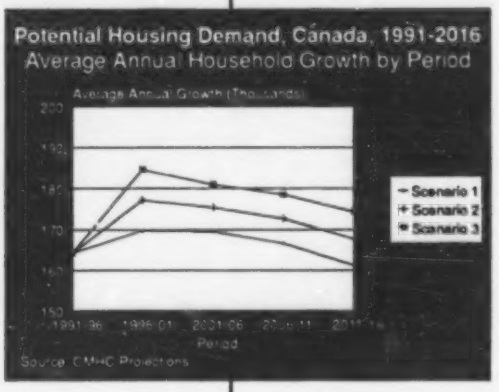
The relationship between population growth and household growth (potential housing demand) is not an exact one. Populations can house themselves in an infinite variety of ways (by grouping into an ever changing mixture of small and large households). The projections described below were produced by applying three different assumptions about the household forming behaviour (headship rates) of Canadians to the population projection discussed above.[5]

These assumptions were developed using a cohort approach, which projects the future behaviour of particular generations (cohorts) based on the actual changes exhibited by previous generations as they aged. For instance, changes in the propensity to head households of the cohort aged 35-39 would be projected through examining transitions experienced by older groups as they moved from age 35-39 to 40-44.

Potential demand scenarios were developed using cohort trends for three different periods: 1981-86, 1986-91, and 1981-91. The 1981-86 period resembled the experience of recent years in that it encompassed a recession and subsequent beginnings of recovery. Given the similarities between these two periods, the 1981-86 trend was used in all three scenarios to project household growth in 1991-96. The scenarios differ in the assumptions used for later years. At one extreme, the 1981-86 trend was maintained throughout the projection period; at the other, the more positive 1986-91 trend was applied in 1996-2016. A middle ground was obtained by using the longer-term 1981-91 trend in later years.

Summary of Household Projection Assumptions

| Scenario | Assumption in 1991-96 | Assumption in Later Years |
|---|---|---|
| 1 | 1981-86 cohort trend | 1981-86 cohort trend |
| 2 | 1981-86 cohort trend | 1981-91 cohort trend |
| 3 | 1981-86 cohort trend | 1986-91 cohort trend |




## *Results*

All scenarios point to a rise in household formation in 1996-2001 and a gradual decline in later years as a result of the slowing population growth described above. Annual household growth in 1991-96 is projected to average around 164,000, a low level consistent with current housing market activity. Depending on the scenario, this level rises to anywhere from 170,000 to 185,000 in the 1996-2001 period. The recession-based 1981-86 trend (scenario 1) produces a much more moderate short-term increase and markedly lower potential housing demand in general than the more recent 1986-91 trend (scenario 3).

Average Annual Potential Housing Demand

| Scenario | 1991-96 | 1996-01 | 2001-06 | 2006-11 | 2011-16 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 164,300 | 169,600 | 169,600 | 166,700 | 161,300 |
| 2 | 164,300 | 177,200 | 175,400 | 172,700 | 167,600 |
| 3 | 164,300 | 184,700 | 181,100 | 178,600 | 174,400 |

**All scenarios point to a rise in household formation in 1996-2001 and a gradual decline in later years.**

5 Technically, these assumptions take the form of projected headship rates (the ratio of household heads to population in each age group), which are multiplied by the projected age-group populations to produce household projections.

### *Other Findings*

The preliminary projections are consistent in many respects with the findings of earlier research. The following results are evident in all three preliminary scenarios.

- Average household size will continue to shrink but not as rapidly as in the past.
- The number of non-family households (people living alone or with other unrelated individuals) will increase faster than the number of family households. Thus, household composition will continue to shift in favour of non-traditional household types.
- The change in the number of households by age group (age of the household head) will be closely linked to the movement of the baby boomers from group to group as they age. The arrival of the first baby boomers in an age group will boost the number of households headed by that group. Accordingly, household growth by age group will peak at age 45-54 in 1991-2001, age 55-64 in 2001-2011, and age 65-74 in 2011-16.

## *Conclusions*

The projections described above show considerable variation in projected household growth after 1996. Results illustrate how growth would vary given different assumptions about the behaviour of Canadians in the wake of the recent recession. Since they are all based on the same population scenario, projections do not examine the impact of different rates of population growth. Had several population scenarios been investigated, the range of projected demand would have expanded accordingly.

Work to produce final potential housing demand projections will begin late in 1994. Unlike the preliminary projections, final projections will include provincial detail as well as a national summary. Projected household growth for Canada will be the sum of projected growth in each province. The research will also include details on household composition, tenure choices, and dwelling type choices. Given the more comprehensive analysis and geographic detail, it is quite likely that final projections for Canada will differ from the preliminary results described above.

This issue of Research and Development Highlights has been produced as a result of work carried out by the Research Division of Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). Any questions about the contents of this highlight may be directed to Roger Lewis, Researcher, Housing Requirements, at (613) 748-2797.

CMHC carries out and finances a broad range of research on the social, economic, and technical aspects of housing. This CMHC Research and Development Highlight is one of a series intended to inform you briefly of the nature and scope of these activities.

For more information on CMHC housing research, contact:

**The Canadian Housing Information Centre**
**Canada Mortgage and Housing Corporation**
**Building C1-200,**
**700 Montreal Road**
**Ottawa, Ontario**
**K1A 0P7**
**(613) 748-2367**

### Earlier Research & Development Highlights

**Issue 1** Mobility Characteristics of Canadian Households
**Issue 2** Condition of Canada's Housing Stock
**Issue 3** Accessory Apartments: Characteristics, Issues and Opportunities
**Issue 4** The Value of Canada's Homeownership Housing Stock
**Issue 5** Canadians and Their Housing: Income, Tenure and Expenditure Shifts
**Issue 6** Potential Housing Demand Projections
**Issue 7** A Comparison of Housing Needs Measures Used in Canada, the United States and England
**Issue 8** Concentration of Wealth Through Ownership
**Issue 9** A Socio-Demographic Profile of Canadians Experiencing Health or Activity Limitations
**Issue 10** Developing Quality of Life Indicators for Canadian Municipalities
**Issue 11** Canadian Housing Need, 1991
**Issue 12** Families, Children, and Housing Need in Canada, 1991
**Issue 13** The Housing Choices of Immigrants, 1986
**Issue 14** Changing Canadian Households, 1971-91
**Issue 15** Sustainable Residential Developments: Planning, Design and Construction Principles (Greening the "Grow Home")
**Issue 16** Low Income, Labour Force Participation and Women in Housing Need, 1991

The Corporation assumes no liability for any damage, injury or expense that may happen as a result of this publication.

Canada

Le point en recherche et développement

*Série socio-économique* *Numéro 17*

# La perspective à long terme du logement : projections préliminaires, 1991-2016

## *Introduction*

La variation journalière dans la demande de logements tend à obscurcir la perspective à long terme. Ces fluctuations reflètent les changements dans les taux d'intérêts, le prix des logements, la confiance du consommateur et d'autres facteurs liés aux cycles économiques et à l'état de santé général de l'économie. À long terme, toutefois, la demande de logements résulte de changements survenus dans la taille, la structure d'âge et le comportement de la population. L'augmentation des ménages — la principale source de la demande de logements - survient lorsque la population croît et vieillit et lorsque les forces socio-économiques influent sur les préférences en matière de conditions de logement.

Le présent numéro du Point en recherche et développement présente quelques projections préliminaires de la demande éventuelle de logements (augmentation des ménages) au Canada pour la période comprise entre 1991 et 2016. Les résultats ont été obtenus à partir de projections démographiques récemment produites par Statistique Canada. Les projections préliminaires indiquent comment la croissance des ménages pourrait varier selon différentes hypothèses sur la façon suivant laquelle les Canadiens se logeront au cours des vingt-cinq prochaines années.

REMARQUE : Les projections données dans le présent numéro sont préliminaires. Elles ne tiennent pas compte des récents changements apportés par le gouvernement aux niveaux cibles d'immigration. Les projections finales pour le Canada et les provinces seront préparées et présentées en 1995.

## *Définition de la demande éventuelle*

La demande éventuelle de logements représente l'augmentation annuelle projetée (changement absolu) du nombre de ménages. Quoique la croissance du nombre de ménages soit normalement le facteur déterminant dans la demande d'unités neuves, d'autres facteurs, tels que le besoin de remplacer des unités éliminées du parc de logement, la création, par conversion, d'unités additionnelles dans le parc existant, et un nombre normal d'unités inoccupées, ont également un effet sur le besoin de nouvelles unités de logement. Par ailleurs, les projections ne tiennent pas compte des effets cycliques à court terme de facteurs économiques tels que ceux décrits plus haut. Aussi, les projections de la demande éventuelle ne devraient-elles pas être interprétées comme une prévision des mises en chantier mais comme des projections à long terme représentant un ensemble précis d'hypothèses à caractère largement démographique.

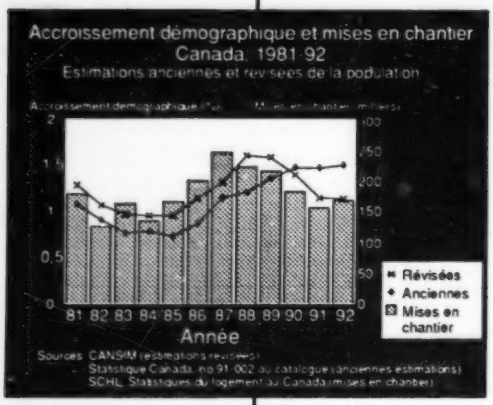
This publication is also available in English under the title *The Long-Term Housing Outlook: Preliminary Projections, 1991-2016.*

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

LNH 6409

## *Contexte*

La SCHL a publié des projections de la demande éventuelle de logements en 1991.[1] Depuis, trois circonstances ont rendu nécessaire leur mise à jour. Premièrement, le Canada est entré dans une longue période de récession dont il commence à se remettre. Deuxièmement, les données du recensement de 1991 décrivant les choix de logements récents des Canadiens sont devenues disponibles. Troisièmement, Statistique Canada a modifié la méthode qu'elle utilisait pour produire les prévisions démographiques, remplaçant les anciennes séries chronologiques par un ensemble de nombres considérablement différents. Il va sans dire que modifier les données historiques peut avoir une incidence sur les prévisions démographiques étant donné qu'on se sert des estimations les plus récentes comme point de départ pour appliquer les hypothèses de fécondité, de mortalité et de migration, hypothèses elles-mêmes dérivées en grande partie des tendances historiques de la population.




Contrairement aux anciennes séries démographiques, les nouvelles incorporent des ajustements tenant compte des personnes qui n'ont pas été recensées et comprennent des estimations de la taille de la population des résidents non permanents et du nombre de citoyens canadiens retournant de résidences à l'étranger.[2] Ces ajouts ont eu pour effet d'augmenter la taille estimative de la population et de modifier son taux de croissance.[3] Fait intéressant, les chiffres de croissance révisés pour les années 1980 et le début des années 1990 correspondent davantage à la courbe réelle des activités du marché du logement que les anciennes séries, avec une période de croissance maximum coïncidant avec la forte hausse des mises en chantier à la fin des années 1980.

### *Perspective de la population*

En appliquant des hypothèses de fécondité, de mortalité et de migration aux estimations de population révisées, Statistique Canada a produit récemment une nouvelle série de prévisions démographiques. La SCHL a choisi l'un de ces scénarios comme point de départ pour générer ses projections de la demande éventuelle de logements. Ce scénario reposait sur les hypothèses principales suivantes :

- continuité des niveaux actuels de fécondité (1,7 naissance par femme)
- augmentation moyenne de l'espérance de vie
- immigration annuelle de 250 000.[4]

Selon ces hypothèses, la population du Canada au 1er juillet est supposée passer de 28,8 millions en 1993 à 37 millions en 2016. Il est particulièrement important de noter que le taux de croissance démographique annuel projeté décline au cours de la période de projection, passant d'une moyenne située juste au-dessous de 1,4 pour cent durant la période de 1993-96 à 0,9 pour cent en 2011-16.

**Le taux de croissance démographique annuel projeté décline au cours de la période de projection.**

1 Ces projections sont apparues dans un rapport intitulé *Projections de la demande éventuelle de logements pour le Canada et les provinces, 1986-2011* et dans le numéro 6 du *Point en recherche et développement*.

2 Les résidents non permanents sont constitués de cinq groupes : les personnes revendiquant le statut de réfugié; les personnes détenant un permis de séjour pour étudiants (les étudiants étrangers, les titulaires d'un visa pour étudiants); les personnes détenant un permis de travail (les travailleurs étrangers, les titulaires d'un permis de travail); les personnes détenant un permis ministériel; les personnes nées à l'extérieur du Canada qui sont à charge des personnes indiquées plus haut.

3 D'après les données du recensement de 1991, le Canada comptait une population de 27,3 millions de personnes au 4 juin 1991. D'après les estimations révisées, la population était de 28,1 millions au 1er juillet 1991.

4 Pour refléter les tendances récentes, la SCHL a reporté à 1995-1997 le déclin dans la population non permanente qu'avait prévu Statistique Canada pour 1993-1995.

### *Hypothèses relatives à la demande éventuelle de logements*

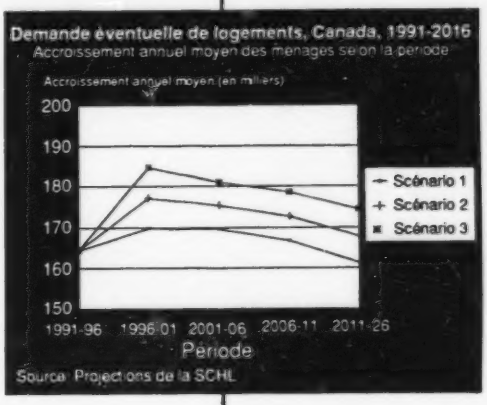
Le rapport entre l'accroissement démographique et l'augmentation des ménages (demande éventuelle de logements) n'est pas exact. La population peut se loger de mille et une façons (en se groupant selon un mélange sans cesse changeant de petits et de grands ménages). On a préparé les projections décrites ci-après en appliquant aux prévisions démographiques discutées plus haut trois hypothèses différentes concernant le comportement des Canadiens en matière de formation des ménages (taux de chef).

Les hypothèses ont été préparées à l'aide de la méthode des cohortes, laquelle projette le comportement futur de générations (cohortes) spécifiques d'après les changements réels démontrés par des générations précédentes au fur et à mesure qu'elles vieillissaient. Par exemple : on projetterait les changements dans la propension à devenir chef de ménage de la cohorte des 35-39 ans en examinant les transitions vécues par des groupes plus âgés lorsqu'ils sont passés du groupe des 35-39 ans à celui des 40-44 ans.

Dans l'élaboration des scénarios de demande éventuelle, on a utilisé des tendances de cohorte pour trois périodes différentes, soit 1981-86, 1986-91 et 1981-91. La période 1981-86 ressemble à l'expérience des dernières années en ce sens qu'elle comprend une récession et le début subséquent d'une reprise. Compte tenu de la similarité entre ces deux périodes, on s'est servi de la tendance de 1981-86 dans les trois scénarios pour projeter la croissance des ménages durant la période 1991-96. Les scénarios diffèrent dans les hypothèses utilisées pour les années ultérieures. Dans un scénario extrême, la tendance de 1981-86 a été maintenue tout au long de la période de projection; dans l'autre, la tendance la plus positive de 1986-91 a été appliquée à la période de 1996-2016. Le scénario moyen utilise la tendance à plus long terme de 1981-91 dans les années ultérieures.

Sommaire des hypothèses de projection des ménages

| Scénario | Hypothèse en 1991-1996 | Hypothèse pour années ultér. |
|---|---|---|
| 1 | Tend. cohorte 1981-1986 | Tend. cohorte 1981-1986 |
| 2 | Tend. cohorte 1981-1986 | Tend. cohorte 1986-1991 |
| 3 | Tend. cohorte 1981-1986 | Tend. cohorte 1986-1991 |




## *Résultats*

Tous les scénarios indiquent une hausse dans la formation des ménages durant la période de 1996-2001 puis un déclin dans les années ultérieures par suite du ralentissement de la croissance démographique décrite plus haut. On prévoit que l'augmentation annuelle des ménages s'élèvera à environ 164 000 en 1991-96, un niveau faible allant de pair avec l'activité actuelle du marché du logement. Selon le scénario, ce niveau peut atteindre n'importe quel chiffre entre 170 000 à 185 000 durant la période de 1996-2001. La tendance de 1981-86 qui est fondée sur la récession (scénario 1) produit une augmentation à court terme plus modérée et, en général, une demande éventuelle de logements considérablement plus faible que la tendance plus récente de 1986-91 (scénario 3).

Demande éventuelle annuelle moyenne de logements

| Scénario | 1991-1996 | 1996-2001 | 2001-2006 | 2006-2011 | 2011-2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 164 300 | 169 800 | 169 600 | 166 700 | 161 300 |
| 2 | 164 300 | 177 200 | 175 400 | 172 700 | 167 800 |
| 3 | 164 300 | 184 700 | 181 100 | 178 600 | 174 400 |

**Tous les scénarios indiquent une hausse dans la formation des ménages durant la période de 1996-2001 puis un déclin dans les années ultérieures.**

5 Techniquement parlant, ces hypothèses prennent la forme de taux de chef projetés (le rapport chefs de ménage-population dans chaque groupe d'âge), multipliés par les populations selon le groupe d'âge projetées pour produire les projections des ménages.

### *Autres constatations*

Les projections préliminaires sont compatibles à bien des égards avec les constatations des recherches antérieures. Les résultats suivants sont manifestes dans les trois scénarios préliminaires.

- La taille moyenne des ménages continuera à diminuer, quoique moins rapidement qu'auparavant.
- Le nombre de ménages non-familiaux (personnes vivant seules ou avec des personnes auxquelles elles ne sont pas apparentées) augmentera plus rapidement que le nombre des ménages familiaux. La composition des ménages continuera donc de se modifier en faveur des types de ménages non traditionnels.
- Le changement dans le nombre de ménages selon le groupe d'âge (âge du chef) sera étroitement lié au mouvement des membres du baby-boom d'un groupe à l'autre, au fur et à mesure qu'ils vieillissent. L'arrivée des premiers membres du baby-boom dans un groupe d'âge augmentera le nombre des ménages dirigés par ce groupe. En conséquent, la croissance des ménages selon le groupe d'âge atteindra son maximum à l'âge 45-54 en 1991-2001, à l'âge 55-64 en 2001-2011 et à l'âge 65-74 en 2011-16.

## *Conclusions*

Les projections décrites plus haut montrent une variation considérable dans la croissance des ménages projetée après 1996. Les résultats illustrent comment cette augmentation peut varier compte tenu des différentes hypothèses formulées sur le comportement des Canadiens par suite de la dernière récession. Étant donné qu'elles sont toutes fondées sur le même scénario démographique, les projections ne font pas état de l'incidence des différents taux de croissance démographiques. Si on avait examiné plusieurs scénarios démographiques, l'étendue de la demande projetée aurait varié en conséquence.

Les travaux visant à produire les projections finales de la demande éventuelle de logements commenceront à la fin de 1994. Contrairement aux projections préliminaires, les projections finales comprendront des données détaillées sur les provinces, de même qu'un sommaire national. La croissance des ménages projetée pour le Canada correspondra à la somme des croissances projetées dans chaque province. La recherche comprendra également des renseignements détaillés sur la composition des ménages, les modes d'occupation et les choix du type de logement. Il est fort probable que l'analyse plus complète et la répartition géographique détaillée donneront des résultats différents de l'analyse préliminaire susmentionnée.

Ce numéro du *Point en recherche et développement* a été réalisé par la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Toute question sur le contenu de ce numéro peut être adressée à Roger Lewis, agent de recherche, Analyse des besoins de logement, au (613) 748-2797.

La SCHL exécute et finance un vaste éventail de recherches sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Le présent numéro du *Point en recherche et développement* s'inscrit dans une série destinées à vous informer brièvement de la nature et de la portée de ces activités.
Pour de plus amples renseignements relatifs à la recherche sur le logement à la SCHL, veuillez communiquer avec le :

**Centre canadien de documentation sur l'habitation**
**Société canadienne d'hypothèques et de logement**
**700, chemin de Montréal, C1-200**
**Ottawa (Ontario)**
**K1A 0P7**
**(613) 748-2367**

### Déjà publiés dans la série *Le point en recherche et développement*

| | |
|---|---|
| **Numéro 1** | La mobilité des ménages canadiens |
| **Numéro 2** | L'état du parc de logements au Canada |
| **Numéro 3** | Les appartements accessoires : caractéristiques, questions et occasions |
| **Numéro 4** | La valeur du stock de logement de type propriétaire-occupant au Canada |
| **Numéro 5** | Les Canadiens et leur logement : variations du revenu, du mode d'occupation et des dépenses |
| **Numéro 6** | Prévisions de la demande éventuelle de logements |
| **Numéro 7** | Comparaison des mesures utilisées au Canada, aux États-Unis et en Angleterre pour déterminer les besoins de logements |
| **Numéro 8** | Polarisation de la richesse par la propriété |
| **Numéro 9** | Profil socio-démographique des Canadiens ayant un problème de santé ou de limitation de leurs activités |
| **Numéro 10** | Élaboration d'indicateurs de la qualité de la vie dans les municipalités canadiennes |
| **Numéro 11** | Les besoins de logement au Canada en 1991 |
| **Numéro 12** | Les familles, les enfants et les besoins de logement au Canada, 1991 |
| **Numéro 13** | Les choix de logement des immigrants, 1986 |
| **Numéro 14** | L'évolution des ménages canadiens, 1971-91 |
| **Numéro 15** | Aménagements domiciliaires durables : Principes d'aménagement, de conception et de construction (La maison évolutive, version écologique) |
| **Numéro 16** | Faibles revenus, main-d'oeuvre active et femmes ayant des besoins de logement, 1991 |
| **Numéro 16** | Faibles revenus, main-d'oeuvre active et femmes ayant des besoins de logement, 1991 |

La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.

Canada